

شركة إعمار مصر للتنمية

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

المحتويات

الصفحة

٣	تقرير مراقب الحسابات
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر
٦	قائمة الدخل الشامل
٧-٨	قائمة التغير في حقوق الملكية
٩	قائمة التدفقات النقدية
١٠-٤٠	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة/ مساهمي شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة ، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي لشركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

القاهرة في : ٢٥ فبراير ٢٠١٨



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س.م.م رقم (٩٣٦٥)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٧ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
			أصول غير متداولة
٤٨١,٦٧٣,٣٢٢	٥٣٩,٦١٦,٤٩٥	(٤)	أصول ثابتة
١٤٢,٨٩٧,٤٤٣	٣٠١,٩٨٨,٤٩٨	(٥)	أصول ثابتة تحت الإنشاء
٨٤,٥٩٢,٤٢٢	١١٨,٠٥٧,١٤٦	(٦)	استثمارات عقارية
١٤٣,٣٤٥,٦٧٧	١٩٨,٠٩٩,٠٨٥	(٣٠)	أصول ضريبية مزجلة
٨٥٢,٥٠٨,٨٦٤	١,١٥٧,٧٦١,٢٢٤		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
١٠,٧٥٣,٦٨٠,٨٨٣	١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩	(٧)	عقارات لغرض التطوير
٣,٥٠٦,٤٦٠,١٩٥	٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦	(٨)	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٢,٠٣٤,٥٧٧,٧٥١	٢,٢٤٢,٨٧٤,٥٩٢	(٩)	عملاء وأوراق قبض
٢,٨١٨	٢,٨١٨	(١٠)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢,١١٨,٢٧٥,٧٤٠	٣,٦٠٤,٣٢٥,٠٠٥	(١١)	مصرفوات منقوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
٣,٠٧٧,٠٧٨,٣٩٥	٤,٩٩٠,١٦٧,٤٦٢	(١٢)	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢١,٤٩٠,٠٧٥,٧٨٢	٢٧,٨٤٣,٩٩٢,٦٠٢		إجمالي الأصول المتداولة
٢٢,٣٤٢,٥٨٤,٦٤٦	٢٩,٠٠١,٧٥٣,٨٢٦		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	(٢١)	رأس المال
٦٣,٨٧٨,٧٧٤	١٤٨,٠٥٧,٤١٤	(٢٢)	احتياطي قانوني
١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨		علاوة إصدار
٧٩٦,٤٥٥,٦٣٤	٢,٣٩٥,٨٤٩,٧٨٠		أرباح مرحلة
١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦	٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤		أرباح العام
٨,٤٢٣,٥٣١,٣٦٢	١٠,٧٢٣,٨٠١,٦٨٦		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير متداولة
٣٣,٩٤٨,٠٢٩	١٠,٨٢٠,٠٦٤	(١٣)	تسهيلات ائتمانية
٢٠,١١٥,٢٠٩	٢٧,٨١٩,٤١٣	(١٤)	التزامات نهاية الخدمة
٥٤,٠٦٣,٢٣٨	٣٨,٦٣٩,٤٧٧		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات متداولة
٥٣,٥٥٨,٧٠٣	٩٣,٨٤٥,٢٧٥	(١٥)	مخصصات
٣,٤٣٠,٢٠٣,٠٦١	٤,٩١٩,٥٦١,١٧١	(١٦)	موردون ومصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٧٨,٢٠٣,٩٤٣	١٠٦,٦٦٥,١٢٠	(١٧)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٣٦,٦٨٣,١٥١	٢٣٧,٨١٢,٨٨١		ضرائب دخل مستحقة
٩,٣٨٢,٥٤٦,٢٤٧	١٢,٥٨٩,٩٢٥,٧٧٦	(١٨)	عملاء دفعات مقدمة
٢١٤,٠٢١,٩٥٤	٢٦٤,٨٧١,٠٨٤	(١٩)	تأمينات ضمان أعمال
٢٧,١١٤,٣٩٠	١٥,٦٨٢,٤٢١	(٢٠)	تسهيلات ائتمانية
١١,٢٩٦,١٢٧	١٠,٩٤٨,٩٣٥	(١٠ ب)	قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٥٣١,٣٦٢,٤٧٠	-	(٢٠)	دائنو شراء أراضي
١٣,٨٦٤,٩٩٠,٠٤٦	١٨,٢٣٩,٣١٢,٦٦٣		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٣,٩١٩,٠٥٣,٢٨٤	١٨,٢٧٧,٩٥٢,١٤٠		إجمالي الالتزامات
٢٢,٣٤٢,٥٨٤,٦٤٦	٢٩,٠٠١,٧٥٣,٨٢٦		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

الرجاء

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.
- تقرير مراقب الحسابات مرفق.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٤,٠٠٨,٩٢٥,٠٧٨	٤,٥١١,٠٠٧,٤٧٩	(٢٣)	الإيرادات
(٢,٤٠٦,٦٧٢,٠٧١)	(٢,٧٩٧,٥٠٥,٩٦٦)	(٢٤)	تكلفة الإيرادات
١,٦٠٢,٢٥٣,٠٠٧	١,٧١٣,٥٠١,٥١٣		مجمّل الربح
(١٩٠,٠١٨,٣٠٣)	(٢٣١,٢٣٤,٦٠٦)	(٢٥)	مصروفات بيعيه وتسويقية
(٢١٠,٨٦٥,٤٠٩)	(٢٦٩,١٤٧,٨٧٧)	(٢٦)	مصروفات عمومية وإدارية
٥٨١,٢١٨,٣٢٥	١,٣٧٦,٦٥٣,٨٧٤	(٢٧)	إيرادات تمويلية
(٨٩,٨٠١,٩١٢)	(١,٣٩٢,٥٥٥)	(٢٨)	مصروفات تمويلية
١١٥,٢٦٨,٣٦٨	٢١٦,٩٩٧,٠٩٧	(٢٩)	إيرادات أخرى
(٤,٠٠٧,٥٠١)	(٤٥,٤٧٤,٤٤١)	(١٥)	مخصصات
٦٢٦,٥٠٠	١,٩٨٨,٤٨١	(١٥)	مخصصات انتفي الغرض منها
١,٨٠٤,٦٧٣,٠٧٥	٢,٧٦١,٨٩١,٤٨٦		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(١٢١,١٠٠,٢٨٩)	(٤٦١,٦٢١,١٦٢)	(٣٠)	ضرائب الدخل
١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦	٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤		أرباح العام
٠,٣٥	٠,٤٨	(٣١)	نصيب السهم في الأرباح - الأساسي والمخفض

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
	٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢	ارباح العام
١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦	٤	
-	-	الدخل الشامل الآخر
١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦	٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢	إجمالي الدخل الشامل
	٤	

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

رأس المال	علاوة اصدار	احتياطي قانوني	ارباح مرحلة	أرباح العام	إجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٦٣,٨٧٨,٧٧٤	٧٩٦,٤٥٥,٦٣٤	٨,٤٢٣,٥٣١,٣٦٢
محول الى أرباح مرحلة واحتياطي قانوني	-	-	٨٤,١٧٨,٦٤٠	(١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦)	-
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤	٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	١٤٨,٠٥٧,٤١٤	٢,٣٩٥,٨٤٩,٧٨٠	١٠,٧٢٣,٨٠١,٦٨٦

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية (تابع)

إجمالي	أرباح العام	ارباح مرحلة / (خسائر متراكمة)	احتياطي قانوني	أسهم خزينة	علاوة اصدار	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٧٣٩,٩٥٨,٥٧٦	٨٥٤,٦٧٣,٠٨٤	(١٥,٤٨٣,٧٩٦)	٢١,١٤٥,١٢٠	(٣٤٢,٥٠٣,٨٤٠)	١,٦٠٢,٧٩٠,٠٠٨	٤,٦١٩,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦
-	(٨٥٤,٦٧٣,٠٨٤)	٨١١,٩٣٩,٤٣٠	٤٢,٧٣٣,٦٥٤	-	-	-	محول الى الخسائر المتراكمة والاحتياطي القانوني
-	-	-	-	٣٤٢,٥٠٣,٨٤٠	(٢٥٢,٥٠٣,٨٤٠)	(٩٠,٠٠٠,٠٠٠)	تخفيض أسهم الخزينة
١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦	١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
٨,٤٢٣,٥٣١,٣٦٢	١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦	٧٩٦,٤٥٥,٦٣٤	٦٣,٨٧٨,٧٧٤	-	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٨٠٤,٦٧٣,٠٧٥	٢,٧٦١,٨٩١,٤٨٦	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
٥٥,٦٥٠,١٢٣	٥٥,٣٢٧,٨٠٢	(٤) اهلاك أصول ثابتة
٣,٧٦٨,٦١٤	٤,٤٢٣,٥٦٤	(٦) اهلاك استثمارات عقارية
٩,٣٣١,٩٥١	١٢,٣٦٦,٢٢٦	(١٤) التزامات نهاية الخدمة
-	(٣,٢٢٩,٢٧٩)	(١٤) التزامات نهاية الخدمة انتفي الغرض منها
٤,٠٠٧,٥٠١	٤٥,٤٧٤,٤٤١	(١٥) مخصصات مكونة
(٦٢٦,٥٠٠)	(١,٩٨٨,٤٨١)	(١٥) مخصصات انتفي الغرض منها
(٥٠٣,٧٧٠)	(٩٠٩,٤٨١)	(٤) ارباح بيع أصول ثابتة
(٤,٧٧٣,٣٥٥)	(٧٦٨,٠٦٠)	(٧) رد الانخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير
٨٩,٨٠١,٩١٢	١,٣٩٢,٥٥٥	(٢٨) مصروفات تمويلية
(٥٨١,٢١٨,٣٢٥)	(١,٣٧٦,٦٥٣,٨٧٤)	(٢٧) ايرادات تمويلية
١,٣٨٠,١١١,٢٢٦	١,٤٩٧,٣٢٦,٨٩٩	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٦٥٣,٦٨٦,١١٦)	(٢٠٨,٢٩٦,٨٤١)	التغير في العملاء واوراق قبض
(٥٧١,٠٢٠,٨٥٤)	(١,٤٠٧,٣٦٩,٧٢٦)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
(٨٠٥,٨١٥,٨٠٥)	(١,١٣٨,٨٨٤,٦٨١)	التغير في عقارات لغرض التطوير
٢,٠٥٢,٣٧١,٠٨٦	٣,٢٠٧,٣٧٩,٥٣١	التغير في عملاء دفعات مقدمة
١,١٨٣,٤٥١,٥٧٩	١,٤٩٤,١٤٠,٥٥٠	التغير في الموردين ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٤٩,٨٠٦,٩٨٣	٣١,٥١٧,٦٨١	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٤,٧٦٣,٥٩٤	٥٠,٨٤٩,١٣٠	التغير في تأمينات ضمان أعمال
-	(١٣٦,٠٢٧,٨٦٦)	(١٢) ودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان و اعتماد
(٣٤٣,٩٨٨)	(٣,١٩٩,٣٨٨)	(١٥) مخصصات مستخدمة
(١,٥٠٨,٣٣٨)	(١,٤٣٢,٧٤٣)	(١٤) التزامات نهاية الخدمة مدفوعة
(٤٩,٣١٧,٤٥٧)	(٤٥٦,١٨٥,٦٧٨)	المسدد من ضريبة الدخل
٢,٦٠٨,٨١١,٩١٠	٢,٩٢٩,٨١٦,٨٦٨	صافي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٢٢٨,٦٧٨,٧٣٦	٥٨٢,٣٠٨,٨٨٦	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٢٦,٠٨٥,٣٣٤)	(٣٣,٩٢٣,٤٧٦)	(٤) ايرادات تمويلية مقبوضة
٦٣١,٦٤٥	٩٨٣,٢٣٩	(٤) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٩,٠٧٩,٦٨٠)	(١,٠٤٢,٥١٥)	(٦) متحصلات من بيع اصول ثابتة
(٧٧,٤٠٨,٦٦٢)	(٩٧,٤٣٦,٦٦٧)	(٥) مدفوعات لشراء استثمارات عقارية
(٢,٩٢١,٢٩٤,٤٠٢)	(٩,٢١٠,٨٣٧,٤٦٥)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة تحت الانشاء
١,٦٦٨,٦٦٤,٣٩٨	٨,٢٠٠,٤١٢,٥١٨	مدفوعات لشراء استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
-	(١,٦٦٢,٩٧٠,٠٠٠)	(١٢) متحصلات من بيع استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
(١,١٣٥,٨٩٣,٢٩٩)	(٢,٢٢٢,٥٠٥,٤٨٠)	ودائع (أكثر من ٣ شهور)
		صافي التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
١٨,٥٧٨,٦٩١	٢٨,٥٨١,٠٨١	(١٣) التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٢٤٨,٧٣٢,٦٣٧)	(٦٣,١٤١,٠١٥)	(١٣) مقبوضات من تسهيلات ائتمانية
(٢٩,٧٣٠,٩٣٣)	(١٠,٦٢٧,٨٣٨)	سداد تسهيلات ائتمانية
(٢٤٤,٨٢٦,٧٨٥)	(٥٤٣,٤١٨,٩٤٦)	مصروفات تمويلية مدفوعة
(٥٠٤,٧١١,٦٦٤)	(٥٨٨,٦٠٦,٧١٨)	المسدد من دائنات شراء أراضي
		صافي التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٩٦٨,٢٠٦,٩٤٧	١١٨,٧٠٤,٦٧٠	صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها
١٦,٣٠١,٧٤٤	(٤,٦١٣,٤٦٩)	صافي فروق تقييم العملة
٢,٠٩٢,٥٦٩,٧٠٤	٣,٠٧٧,٠٧٨,٣٩٥	(١٢) النقدية وما في حكمها في بداية العام
٣,٠٧٧,٠٧٨,٣٩٥	٣,١٩١,١٦٩,٥٩٦	(١٢) النقدية وما في حكمها في نهاية العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية

١ - نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) "الشركة" مؤسسة ومسجلة في مصر وفقاً لأحكام قانون ضمان وحوافز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ وتم قيد الشركة في السجل التجاري تحت رقم ١٢٨٤١ في ١٦ مارس ٢٠٠٥.

تم قيد أسهم الشركة بالبورصة بتاريخ ٤ مارس ٢٠١٥ وفقاً لقرار لجنة قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية.

يتمثل نشاط الشركة في:

- التخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات
- تصميم وإنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة محطات توليد الكهرباء على اختلاف مصادرها وشبكات توزيعها.
- إقامة وتشغيل محطات تحلية وتكرير مياه الشرب وشبكات توزيعها
- إقامة وتشغيل وصيانة محطات الصرف الصحي
- تنمية المشروعات والاستثمار والتنمية العقارية
- تملك وإنشاء وإدارة والتسويق للفنادق والموتيلات والوحدات السكنية والقرى السياحية والأنشطة المكملية والمرتبطة بذلك من خدمات، ترفيهية، رياضية، تجارية وثقافية
- إقامة وتشغيل مارينا اليخوت وملاعب الجولف ومراكز الغطس والأنشطة المكملية والمرتبطة بذلك.
- التأجير التمويلي.

تعمل الشركة حالياً في التخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات ومشروعات التنمية والاستثمار والتطوير العقاري.

الشركة الأم هي شركة إعمار العقارية (ش.م.ع).

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ في ٢٥ فبراير ٢٠١٨ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ذلك التاريخ.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية .

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري، وهي عملة التعامل للشركة.

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لفرض الاستمرارية و مبدأ التكلفة التاريخية .

٢-٢ التغيرات في السياسة المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة في هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق .

٣-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات، والمصروفات، والأصول، والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية وما يصاحبها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية. وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

ويجري مراجعة التقديرات وما يصاحبها من افتراضات بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرات.

وفيما يلي الأحكام والتقديرات الرئيسية التي تؤثر تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للشركة:

٣-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة - تابع

الأحكام

الاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات العقارية

عند اتخاذ حكمها، تضع الإدارة في الاعتبار المتطلبات التفصيلية للاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات العقارية على النحو المبين في المعيار المحاسبي المصري رقم (١١) *الإيراد*، لا سيما فيما يتعلق باذا ما كانت الشركة قد نقلت للمشتري المخاطر والعوائد الهامة الناشئة عن ملكية الوحدات العقارية.

تصنيف العقارات

تحدد الشركة إذا ما كانت العقار مصنف كاستثمار عقاري أو عقار بغرض التطوير: يتكون الاستثمار العقاري من الأراضي والمباني غير المشغولة بواسطة الشركة و التي لا تعتزم الشركة استخدامها في عملياتها أو بيعها ضمن سياق النشاط المعتاد ولكن يحتفظ به بشكل رئيسي لتوليد إيراد إيجار أو ارتفاع في القيمة. معظم هذه الأراضي والمباني يتم تأجيرها للمستأجرين ولا يُعتزم بيعها ضمن سياق النشاط المعتاد.

أما العقار بغرض التطوير هو عقار يُحتفظ به لبيعه ضمن سياق النشاط المعتاد. وتعد هذه العقارات بشكل رئيسي العقارات السكنية التي تقوم الشركة بتطويرها وتعتزم بيعها قبل أو عند الانتهاء من بناءها.

التزامات التأجير التشغيلي - الشركة بصفتها مؤجر

دخلت الشركة في عقود إيجار لاستثماراتها العقارية. وحددت الشركة بناءً على تقييم شروط وأحكام التعاقد أن معايير الإيجار التمويلي لم تتوافر و تقوم الشركة بالمحاسبة عن تلك العقود كعقود تأجير تشغيلي.

التقديرات

تقدير صافي القيمة البيعية لعقارات بغرض التطوير

يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. يتم تحديد صافي القيمة البيعية للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

يتم تحديد صافي القيمة البيعية للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

تقييم الاستثمارات العقارية

تستعين الشركة بخدمات خبراء تقييم مستقلين مؤهلين مهنيًا من أجل الحصول على تقديرات القيمة السوقية للاستثمارات العقارية وذلك باستخدام أساليب تقييم متعارف عليها لأغراض مراجعة اضمحلال القيمة والإفصاحات في القوائم المالية.

اضمحلال قيمة العملاء و الارصدة المدينة الاخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحويل من العملاء و الارصدة المدينة الاخرى عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد متوقعاً. بالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يجري التقدير على أساس فردي. أما المبالغ التي لا تعد جوهرية بشكل فردي، ولكنها تعدت تاريخ استحقاقها، فيجري تقييمها اجمالياً ويوضع لها مخصص وفقاً للمدة الزمنية التي انقضت منذ تاريخ استحقاقها استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

٣-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة - تابع

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية بغرض حساب الإهلاك. ويحدد هذا التقدير عقب النظر في العمر الإنتاجي المتوقع للأصل أو الإهلاك المادي للأصول. وتراجع الإدارة بشكل دوري العمر الإنتاجي المقدر وطريقة الإهلاك من أجل ضمان أن طريقة ومدة الإهلاك تتسق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة عن هذه الأصول.

تكلفة استكمال المشروعات

تقدر المنشأة تكلفة استكمال المشروعات من أجل تحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات المعترف بها. وتتضمن هذه التقديرات تكلفة البنية التحتية، والمطالبات المتوقعة من قبل المقاولين والتي يقيمها مستشار المشروع، وكذلك تكلفة الوفاء بغير ذلك من الالتزامات التعاقدية المتعهد بها.

الضرائب

تخضع الشركة لضريبة الدخل المفروضة في مصر. ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة. ولقد وضعت الشركة المخصصات، استناداً إلى تقديرات معقولة، واطاعة في الاعتبار العواقب المحتملة لعمليات الفحص التي تجريها السلطات الضريبية في مصر. ويستند مبلغ هذا المخصص إلى عوامل عدة منها الخبرة بالفحوصات الضريبية السابقة والتفسيرات المختلفة للوائح الضريبية من قبل الشركة ومصلحة الضرائب. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضيع عدة وفقاً للظروف السائدة في مصر في ذلك الحين.

ويجري الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل أن يقابلها أرباح خاضعة للضريبة يمكن استخدام هذه الأصول الضريبية لتغطيتها. ويتحتم أن تحدد أحكام الإدارة الجوهرية مبلغ الأصول الضريبية المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، وذلك استناداً إلى التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على انخفاض قيمة الأصول غير المالية في كل فترة من فترات إعداد القوائم المالية. ويجري اختبار الأصول غير المالية لتقييم انخفاض القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. وعند احتساب القيمة الاستخدامية، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو من الوحدة المولدة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوفر فيه درجة كافية من التأكد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق به. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالصافي مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة بعد خصم أي خصم تجاري أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم. فيما يلي الاعتبارات الخاصة التي يجب أن تتحقق قبل الاعتراف بالإيراد:

- إيرادات بيع العقار المكتمل

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقار عندما تنتقل مخاطر ومنافع الملكية من الشركة للعملاء. وذلك عند تسليم الوحدات للعملاء تسليماً فعلياً أو حكماً.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات - تابع

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري
يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.
- إيرادات الفنادق
يتم الاعتراف بإيرادات الإقامة، الاغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات العلاقة بالصافي بعد خصم الخصومات والضرائب عند تقديم الخدمات.
- إيرادات تمويلية
يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. معدل الفائدة الفعال هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقعة سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً للتساوي تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.
- إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء
يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من تقديم خدمات المرافق (كهرباء أو مياه) عند تقديمها للعملاء ويتم ادراج إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء ضمن الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها. ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال. ويدير الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعها، كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها. وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية. يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

عقارات لغرض التطوير

يتم تصنيف العقارات التي تم إنشاؤها أو التي مازالت تحت الانشاء لغرض البيع كعقارات لغرض التطوير. تظهر العقارات غير المباعة و الغير مسلمة للعملاء بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

تشتمل تكلفة العقارات لغرض التطوير على تكلفة الأراضي والمصروفات الأخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول الجاهزة للبيع قيد التنفيذ. يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها (صافي القيمة البيعية) سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف اللازمة لاستكمال العقار و المصروفات اللازمة لبيع العقار.

الاستثمارات العقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في أراضي ومباني والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة ، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل (٢٠-٥٠ سنوات).

استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

يتم تبويب الأصول المالية غير المشتقة ذات دفعات وتواريخ استحقاق ثابتة أو قابلة للتحديد على أنها استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق.

ويتطلب ذلك التبويب استخدام الحكم الشخصي بدرجة عالية ولا اتخاذ هذا القرار تقوم الشركة بتقييم النية والقدرة على الاحتفاظ بتلك الاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق ، وإذا أخفقت الشركة في الاحتفاظ بتلك الاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق فيما عدا في بعض الظروف الخاصة مثل بيع كمية غير هامة قرب ميعاد الاستحقاق، عندها يتم إعادة تبويب كل الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق إلى الاستثمارات المتاحة للبيع ، وبالتالي سوف يتم قياس تلك الاستثمارات بالقيمة العادلة وليس بالتكلفة المستهلكة إضافة إلى تعليق تبويب أية استثمارات بذلك البند .

يتم الاعتراف الأولي للاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالقيمة العادلة متضمناً المصروفات التي تتعلق بها بطريقة مباشرة.

بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ويتم خصم الاضمحلال ان وجد. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد الاستثمارات أو في حالة الاضمحلال أو في حالة رد الاضمحلال او في حالة الاستهلاك.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها . وبالمثل ، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة ، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف . ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها .

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي

السنوات	مباني
٢٠	نماذج بيوت
٦	آلات ومعدات
٤	وسائل نقل
٤	حاسب آلي
٢	أثاث ومعدات مكاتب
٤	لافتات دعائية وأصول أخرى
٤-٢٠	معدات ثقيلة
٢	أدوات

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل .

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد اضمحل . عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإسترادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية . وتثبت خسائر اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر .

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإسترادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإسترادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر .

أصول ثابتة تحت الإنشاء

تتمثل الأصول الثابتة تحت الإنشاء في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للاستخدام في التشغيل ، حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة ، ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت الإنشاء بالتكلفة بعد خصم الأضمحلال في القيمة (إن وجد).

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل . ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل إذا ، وإذا فقط ، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل واثراً على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه .

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل . وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر . ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر .

الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكومي نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام . ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ المركز المالي وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

وفي حالة استخدام الخصم (القيمة الحالية)، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الأرباح أو الخسائر ضمن التكاليف التمويلية .

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

التأمينات الإجتماعية و مزايا نهاية الخدمة

- أ - **التأمينات الاجتماعية** : تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.
- ب - **مزايا نهاية الخدمة** : تعطى الشركة مزايا نهاية الخدمة لموظفى الشركة ويتم احتساب الحق فى الحصول على هذه المزايا بناء على آخر مرتب وطول فترة الخدمة للموظفين، كما يشترط أن يكمل الموظف حد أدنى كفترة خدمة. ويتم إثبات استحقاق التكلفة المتوقعة لتلك المزايا خلال فترة التوظيف.

ترجمة العملات الأجنبية

- يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ المعاملات.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ الميزانية ، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح أو الخسائر.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة فى تاريخ الاعتراف الأولى .
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة فى التاريخ التى تحددت فيه القيمة العادلة.

الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة

- لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق الخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية و لكن يتم الإفصاح عنه عندما يكون التدفق الداخلى للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

- تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة ، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة ، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة .

قائمة التدفقات النقدية

- يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة .

المصروفات

- يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر فى السنة المالية التى تحققت فيها تلك المصروفات .

العملاء والمدينون المتنوعون

- يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الإضمحلال .
- يتم قياس خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة . ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال فى الفترة التى حدث فيها .

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذي يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكثر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) للأصل أو للالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأفضل و أعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل و أعلى استخدام. بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة. وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط ، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة. وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى. ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناء على أقل مستوى والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:

- المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها)

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث لتسلسل القيمة العادلة عن إعادة تقييم التصنيف في تاريخ إعداد القوائم المالية.

ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٣- المعلومات القطاعية

يتمثل قطاع الأعمال الرئيسي للشركة في تطوير مشاريع عقارية وبيع الوحدات المطورة. ولا تعد الأرباح والاستثمارات المرتبطة بقطاعات أعمال أخرى جوهرية في الوقت الحالي. وبالتالي، لا تستوفي قطاعات البيع والخدمات التجارية وخدمات الضيافة والفنادق معايير القطاعات التي يتم التقرير عنها وفقا لمعيار المحاسبة المصري (٤١) ومن ثم لا يجري الإفصاح عنها بشكل منفصل في القوائم المالية. وقد جرى التقرير عن جميع إيرادات الشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ على أساس وجود قطاع تشغيلي واحد في القوائم المالية.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٤ - أصول ثابتة

الإجمالي	لافتات دعائية وأصول أخرى	أدوات ومعدات	نماذج بيوت	أثاث ومعدات مكاتب	وسائل نقل	معدات ثقيلة	حاسب آلي	مباني	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٥٥,٥١٦,٣٤٧	٩,٨٥١,٨٦٨	٣٢,٥٠٠,٩٨٦	٧٥,٥٧٨,٦٥٦	٥٠,٧٠٣,٥٥٥	٣٧,٦٨١,٦٧٤	١١٩,٨٢٥,١٢١	٣٨,٦٣٨,٦٢٦	٤٦١,٩٥٣,٨٧٥	٢٨,٧٨١,٩٨٦	في ١ يناير ٢٠١٧
٣٣,٩٢٣,٤٧٦	-	٥,٤٠٧,٠٩٢	١,٠٥٦,١٩٤	٤,٩٠٠,٦٠٩	٦,٢٣٦,٥٨٥	٤,٧١١,٩٧٥	١٠,٤٧٤,٨٤١	١,١٣٦,١٨٠	-	إضافات
٦٠,٥٩٢,٨٠٤	-	-	-	-	-	-	-	٤٩,٦٥٣,٥١٤	١٠,٩٣٩,٢٩٠	محول من أصول ثابتة تحت الانشاء (إيضاح ٥)
١٨,٨٢٨,٤٥٣	-	-	-	-	-	-	-	-	١٨,٨٢٨,٤٥٣	محول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٧)
(٢,٣١٦,٠٢٢)	-	-	(١٧٣,٣٩٣)	(١,٦٥٨,٣٥٠)	(٤٦٣,٧٤٩)	-	(٤,٦٣٠)	(١٥,٩٠٠)	-	استبعادات
٩٦٦,٥٤٥,٠٥٨	٩,٨٥١,٨٦٨	٣٧,٩٠٨,٠٧٨	٧٦,٤٦١,٤٥٧	٥٣,٩٤٥,٨١٤	٤٣,٤٥٤,٥١٠	١٢٤,٥٣٧,٠٩٦	٤٩,١٠٨,٨٣٧	٥١٢,٧٢٧,٦٦٩	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(٣٧٣,٨٤٣,٠٢٥)	(٩,٨٥١,٨٦٨)	(٢٥,٣٥٦,٦٤٩)	(٦٣,٧٧٩,٩٠٢)	(٤٠,٦٣٨,٨٨٦)	(٢٩,٠٨٠,٣٨٦)	(٣٤,٨٤٤,٨٩١)	(٣٠,٨١٣,٩٧٨)	(١٣٩,٤٧٦,٤٦٥)	-	مجمع الاهلاك
(٥٥,٣٢٧,٨٠٢)	-	(٤,٠٩٠,١٥٠)	(٣,٧٦٠,٣٢٠)	(٤,٣٢٢,٥٨٥)	(٤,٦١٦,٨٣٩)	(٧,٧٤٧,٥٤٦)	(٦,٩٧٩,٩٧٢)	(٢٣,٨١٠,٣٩٠)	-	في ١ يناير ٢٠١٧
٢,٢٤٢,٢٦٤	-	-	١٠٨,٦٩٨	١,٦٥٨,٣٥٠	٤٦٣,٧٤٩	-	٤,٦٣٠	٦,٨٣٧	-	اهلاك العام
(٤٢٦,٩٢٨,٥٦٣)	(٩,٨٥١,٨٦٨)	(٢٩,٤٤٦,٧٩٩)	(٦٧,٤٣١,٥٢٤)	(٤٣,٣٠٣,١٢١)	(٣٣,٢٣٣,٤٧٦)	(٤٢,٥٩٢,٤٣٧)	(٣٧,٧٨٩,٣٢٠)	(١٦٣,٢٨٠,٠١٨)	-	استبعادات
٥٣٩,٦١٦,٤٩٥	-	٨,٤٦١,٢٧٩	٩,٠٢٩,٩٣٣	١٠,٦٤٢,٦٩٣	١٠,٢٢١,٠٣٤	٨١,٩٤٤,٦٥٩	١١,٣١٩,٥١٧	٣٤٩,٤٤٧,٦٥١	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٤٨١,٦٧٣,٣٢٢	-	٧,١٤٤,٣٣٧	١١,٧٩٨,٧٥٤	١٠,٠٦٤,٦٦٩	٨,٦٠١,٢٨٨	٨٤,٩٨٠,٢٣٠	٧,٨٢٤,٦٤٨	٣٢٢,٤٧٧,٤١٠	٢٨,٧٨١,٩٨٦	صافي القيمة الدفترية
										في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
										في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

- لا يوجد رهن أو قيود على الأصول الثابتة .

- تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي :

٢٠١٧	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٧٤٨,٢٤٣	٩٨٣,٢٣٩	٢,٣١٦,٠٢٢	متحصلات من بيع أصول ثابتة
٤٥,٠٥٢,٥٥٣		(٢,٢٤٢,٢٦٤)	تكلفة استبعاد أصول ثابتة
٥,٦٤٦,٥٠٦		(٧٣,٧٥٨)	مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة
٥٤,٤٤٧,٣٠٢		٩٠٩,٤٨١	صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة
٨٨٠,٥٠٠			أرباح من بيع أصول ثابتة (إيضاح ٢٩)
٥٥,٣٢٧,٨٠٢			

مصرفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٥)

مصرفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٦)

مصرفات إدارة المرافق

مصرفات الاهلاك المحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر

عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٧)

إجمالي مصرفات الاهلاك

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٤ - أصول ثابتة - تابع

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني جنيه مصري	حاسب آلي جنيه مصري	معدات ثقيلة جنيه مصري	وسائل نقل جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	نماذج بيوت جنيه مصري	أدوات ومعدات جنيه مصري	لافتات دعائية وأصول أخرى جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠١٦	٢٨,٧٨١,٩٨٦	٤٥٩,١٥٥,٠٣٨	٣٠,٩٥٦,٦٦٤	١١٥,٥٣٧,٩٧١	٣٤,٩٦٩,٧٢٢	٤٧,٧٥٠,٥٤٣	٧٢,٥٩٧,٩٥٥	٣٠,٣١٢,٥٧٥	٩,٨٥١,٨٦٨	٨٢٩,٩١٤,٣٢٢
إضافات	-	٢,٧٩٨,٨٣٧	٧,١٨٧,٧٢١	٤,٢٨٧,١٥٠	٣,٦٨٩,٥٠٢	٢,٩٥٣,٠١٢	٢,٩٨٠,٧٠١	٢,١٨٨,٤١١	-	٢٦,٠٨٥,٣٣٤
محول من أصول ثابتة	-	-	٤٩٤,٢٤١	-	-	-	-	-	-	٤٩٤,٢٤١
تحت الانشاء	-	-	-	-	(٩٧٧,٥٥٠)	-	-	-	-	(٩٧٧,٥٥٠)
استبعادات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٢٨,٧٨١,٩٨٦	٤٦١,٩٥٣,٨٧٥	٣٨,٦٣٨,٦٢٦	١١٩,٨٢٥,١٢١	٣٧,٦٨١,٦٧٤	٥٠,٧٠٣,٥٥٥	٧٥,٥٧٨,٦٥٦	٣٢,٥٠٠,٩٨٦	٩,٨٥١,٨٦٨	٨٥٥,٥١٦,٣٤٧
مجمع الاهلاك	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
في ١ يناير ٢٠١٦	-	(١١٥,٧٦٨,٠٢٨)	(٢٥,٠٥٠,٨٠٧)	(٢٦,٨٥٦,٩٦٦)	(٢٥,٤٥٨,٦٤١)	(٣٥,٩٠٦,٠٢٣)	(٥٨,٨٩٨,٢٢٥)	(٢١,٢٥٢,٠١٩)	(٩,٨٥١,٨٦٨)	(٣١٩,٠٤٢,٥٧٧)
اهلاك العام	-	(٢٣,٧٠٨,٤٣٧)	(٥,٧٦٣,١٧١)	(٧,٩٨٧,٩٢٥)	(٤,٤٧١,٤٢٠)	(٤,٧٣٢,٨٦٣)	(٤,٨٨١,٦٧٧)	(٤,١٠٤,٦٣٠)	-	(٥٥,٦٥٠,١٢٣)
استبعادات	-	-	-	-	٨٤٩,٦٧٥	-	-	-	-	٨٤٩,٦٧٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	-	(١٣٩,٤٧٦,٤٦٥)	(٣٠,٨١٣,٩٧٨)	(٣٤,٨٤٤,٨٩١)	(٢٩,٠٨٠,٣٨٦)	(٤٠,٦٣٨,٨٨٦)	(٦٣,٧٧٩,٩٠٢)	(٢٥,٣٥٦,٦٤٩)	(٩,٨٥١,٨٦٨)	(٣٧٣,٨٤٣,٠٢٥)
صافي القيمة الدفترية	٢٨,٧٨١,٩٨٦	٣٢٢,٤٧٧,٤١٠	٧,٨٢٤,٦٤٨	٨٤,٩٨٠,٢٣٠	٨,٦٠١,٢٨٨	١٠,٠٦٤,٦٦٩	١١,٧٩٨,٧٥٤	٧,١٤٤,٣٣٧	-	٤٨١,٦٧٣,٣٢٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٢٨,٧٨١,٩٨٦	٣٢٢,٤٧٧,٤١٠	٧,٨٢٤,٦٤٨	٨٤,٩٨٠,٢٣٠	٨,٦٠١,٢٨٨	١٠,٠٦٤,٦٦٩	١١,٧٩٨,٧٥٤	٧,١٤٤,٣٣٧	-	٤٨١,٦٧٣,٣٢٢

- لا يوجد رهن أو قيود على الأصول الثابتة .

- تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي :

٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٦ جنيه مصري
مصرفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٥)	٤,٨٦٩,٥٩٨
مصرفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٦)	٤٦,٣٣٨,٦٢٧
مصرفات إدارة المرافق	٣,٦٦٦,٣٩٧
مصرفات الاهلاك المحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر	٥٤,٨٧٤,٦٢٢
عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٧)	٧٧٥,٥٠١
إجمالي مصرفات الاهلاك	٥٥,٦٥٠,١٢٣
متحصلات من بيع أصول ثابتة	٦٣١,٦٤٥
تكلفة استبعاد أصول ثابتة	٩٧٧,٥٥٠
مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	(٨٤٩,٦٧٥)
صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة	(١٢٧,٨٧٥)
أرباح من بيع أصول ثابتة (إيضاح ٢٩)	٥٠٣,٧٧٠

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٥ - أصول ثابتة تحت الإنشاء

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٠,٥٧٣,٥٦١	٢٦٧,٧٦٠,٥٥٥	مشروع شاطئ مراسى (مبانى و تجهيزات)
٣,٨٠٥,٥٧٩	٨,٩٢٩,٠٠٣	مشروع اب تاون كايرو (مبانى و تجهيزات)
٦٨,٥١٨,٣٠٣	٢٥,٢٩٨,٩٤٠	مشروع ميفيدا (مبانى و تجهيزات)
١٤٢,٨٩٧,٤٤٣	٣٠١,٩٨٨,٤٩٨	

تتمثل حركة الأصول الثابتة تحت الإنشاء خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦ كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٥,٩٨٣,٠٢٢	١٤٢,٨٩٧,٤٤٣	رصيد أول العام
٧٧,٤٠٨,٦٦٢	٩٧,٤٣٦,٦٦٧	الإضافات خلال العام
-	١٢٢,٢٤٧,١٩٢	المحول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٧)
(٤٩٤,٢٤١)	(٦٠,٥٩٢,٨٠٤)	المحول الي أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١٤٢,٨٩٧,٤٤٣	٣٠١,٩٨٨,٤٩٨	رصيد اخر العام

٦ - استثمارات عقارية

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٥,٠٥٥,١٨٩	٩٤,١٣٤,٨٦٩	التكلفة
٩,٠٧٩,٦٨٠	١,٠٤٢,٥١٥	رصيد أول العام
-	٣٦,٨٤٥,٧٧٣	أضافات العام
٩٤,١٣٤,٨٦٩	١٣٢,٠٢٣,١٥٧	محول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٧)
		رصيد اخر العام

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٥,٧٧٣,٨٣٣)	(٩,٥٤٢,٤٤٧)	مجمع الاهلاك
(٣,٧٦٨,٦١٤)	(٤,٤٢٣,٥٦٤)	رصيد أول العام
(٩,٥٤٢,٤٤٧)	(١٣,٩٦٦,٠١١)	اهلاك العام
٨٤,٥٩٢,٤٢٢	١١٨,٠٥٧,١٤٦	رصيد اخر العام
		صافي القيمة الدفترية

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١,٨٨١,٣٣٦	١٥,٤٩١,٦٩٧	أراضي
٧٢,٧١١,٠٨٦	١٠٢,٥٦٥,٤٤٩	مبانى
٨٤,٥٩٢,٤٢٢	١١٨,٠٥٧,١٤٦	صافي القيمة الدفترية

- تم التقييم العادل للاستثمارات العقارية عن طريق شركة المجموعة العربية للتقييم والاستشارات (مقيم محايد) . بلغت القيمة العادلة للاستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٢٦٢,٩٣٥,٤٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٢٠٦,٨١٠,٥٨٨ جنيه مصري) .

- تم تقييم المباني والأراضي بسعر السوق بواسطة مقيم محايد. تم عمل دراسة للسوق عن طريق اختيار ثلاثة عمليات بيع لعقارات كحد أدنى تمت مؤخراً لعقارات مشابهة. يتم تعديل القيمة عندما يلزم الأمر لكي تعكس التغيرات الجوهرية في أسعار السوق. فإذا كان البند المهم في العقار المقارن متفوق على ، أو أكثر ملائمة من، العقار موضوع القوائم، يجري إدخال تعديل بالسالب لتخفيض سعر بيع العقار المقارن. أما في حال كان البند المهم في العقار المقارن أدنى، أو أقل ملائمة، من العقار موضوع القوائم، فقد جرى إدخال تعديل بالموجب لزيادة سعر البيع المعدل لعقارات المقارنة المماثلة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٦ - استثمار عقاري - تابع

تسلسل القيمة العادلة

تستخدم الشركة التسلسل التالي لتحديد القيمة العادلة للاستثمار العقاري والإفصاح عنها باستخدام أسلوب التقييم:

الإجمالي جنيه مصري	مستوى (١) جنيه مصري	مستوى (٢) جنيه مصري	مستوى (٣) جنيه مصري
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	-	-	٢٦٢,٩٣٥,٤٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	-	-	٢٠٦,٨١٠,٥٨٨

٧ - عقارات لغرض التطوير

٢٠١٧ جنيه مصري	٢٠١٦ جنيه مصري
رصيد أول العام	٩,٨٧٦,٧٥٠,٢٠٨
إضافات خلال العام	٣,٠٠١,١٨٣,٦٧٩
تكلفة اقتراض مرسلة خلال العام	١٥,٧٥٨,١٨٠
رسملة استهلاك خصم التزامات دائنو شراء أراضي	٥٧,٤٠٩,٠٧٣
إهلاك أصول ثابتة (الجزء المرسل) (إيضاح ٤)	٧٧٥,٥٠١
مصروفات محملة علي قائمة الدخل	(٦,٨٢٥,٧٣٨)
المحول الي الاصول الثابتة (إيضاح ٤)	-
المحول الي استثمار عقاري (إيضاح ٦)	(١٨,٨٢٨,٤٥٣)
المحول الي أصول ثابتة تحت الانشاء (إيضاح ٥)	(٣٦,٨٤٥,٧٧٣)
تكاليف محققة لوحداث تم تسليمها خلال العام	(١٢٢,٢٤٧,١٩٢)
رد الانخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٢٤)	(٢,٣٩١,٠٧٥,١٨٨)
رصيد اخر العام	٤,٧٧٣,٣٥٥
	١٠,٧٥٣,٦٨٠,٨٨٣
	١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩

- تتمثل في عقارات تم شرائها، بنائها أو في مرحلة الإنشاء بغرض بيعها ضمن النشاط المعتاد للمنشأة، ويتم تصنيفها كعقارات لغرض التطوير وتتضمن التكاليف التالية:
- أراضي
- مبالغ تم دفعها للمقاولين لغرض البناء وتتضمن تكلفة إنشاء البنية التحتية.
- تكاليف الاقتراض، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف تجهيز الموقع، أتعاب مهنية للخدمات القانونية، تكاليف غير مباشرة و تكاليف أخرى.
- يتم توزيع تكاليف البنية التحتية علي المشروعات وتمثل جزء من التكلفة التقديرية لإكمال المشروع وذلك لتحديد التكلفة التي تنسب للإيراد الذي يتم الاعتراف به. تقدر مدة إنشاء وتطوير العقارات بأكثر من ١٠ سنوات.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٧ - عقارات لغرض التطوير - تابع

عقارات لغرض التطوير يتم تحليلها كما يلي :

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٦٢٥,٥٤٠,٩٨٦	٤,٠٣٢,٥٢٥,٢٥١	مشروع ميفيدا
٣,٥٨٩,٤٠٢,٠٥١	٣,٦٩٥,١٦٧,٠٨٩	مشروع مراسي
٣,٣١٨,٨٦٣,٤١٢	٣,٧٩٩,٩٦٠,٨٥٣	مشروع اب تاون كايرو
٢٢١,١٦٢,٠٨٩	٢٠٩,٥٩٣,٤٤١	مشروع كايرو جيت*
١٠,٧٥٤,٩٦٨,٥٣٨	١١,٧٣٧,٢٤٦,٦٣٤	
(١,٢٨٧,٦٥٥)	(٥١٩,٥٩٥)	يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير
١٠,٧٥٣,٦٨٠,٨٨٣	١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩	

* خلال يونيو ٢٠١٧ وقعت الشركة علي اتفاقية تعديل لأرض مشروع كايرو جيت لتصبح مساحة الأرض ٦٢٣,١٥٣ متر مربع بدلا من ٦٧٣,٥٤٠ متر مربع.

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٩١١,٣٠٤,٥١٣	٢,٥٩٠,٣٢١,١٧٦	أراضي (شاملة فوائد التقييط التي استحققت) *
١,٨١٥,٦٩٥,٥٣٠	٢,٢٠٦,٠٩٤,٧٥٩	استشارات وتصميمات
٤,٩٥٩,٨٣٠,٩٣٩	٥,٩٢٧,٤٦٣,٦٠١	أعمال إنشائية وبنية تحتية
١,٠٦٨,١٣٧,٥٥٦	١,٠١٣,٣٦٧,٠٩٨	تكاليف تمويلية مرسلة
١٠,٧٥٤,٩٦٨,٥٣٨	١١,٧٣٧,٢٤٦,٦٣٤	
(١,٢٨٧,٦٥٥)	(٥١٩,٥٩٥)	يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير
١٠,٧٥٣,٦٨٠,٨٨٣	١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩	

*مازالت الشركة في مرحلة استكمال الإجراءات القانونية الخاصة بالتسجيل الرسمي للأراضي التي تمتلكها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

تتمثل حركة الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٠٦١,٠١٠	١,٢٨٧,٦٥٥	رصيد أول العام
(٤,٧٧٣,٣٥٥)	(٧٦٨,٠٦٠)	رد خلال العام
١,٢٨٧,٦٥٥	٥١٩,٥٩٥	رصيد اخر العام

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٨- استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	أذون خزانة
٢,٧٥٣,١٠٠,٠٠٠	٥,٥٠٥,٥٧٥,٠٠٠	فوائد غير مستحقة
(١١١,٠٥٢,٣٢٣)	(٢٣٥,٦٧٩,٣١٤)	
٢,٦٤٢,٠٤٧,٦٧٧	٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦	
٨٦٤,٤١٢,٥١٨	-	سندات
٨٦٤,٤١٢,٥١٨	-	
٣,٥٠٦,٤٦٠,١٩٥	٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦	إجمالي الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات تستحق خلال ١٢ شهر
٣,٥٠٦,٤٦٠,١٩٥	٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦	استثمارات تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
-	-	
٣,٥٠٦,٤٦٠,١٩٥	٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦	

٩ - عملاء وأوراق قبض

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرصدة عملاء تستحق خلال ١٢ شهر
٨٩٧,٢١٣,٥٢٤	١,١٥٠,٤٦٦,١١٠	أرصدة عملاء خلال أكثر من ١٢ شهر
١,٥٧٨,١٨١,٩٢٣	١,٥٠٠,١٨٣,٨٨٢	
٢,٤٧٥,٣٩٥,٤٤٧	٢,٦٥٠,٦٤٩,٩٩٢	خصم القيمة الحالية
(٤٤٦,٢٥٩,٥٦٧)	(٤١١,١٩٣,٣٠٧)	صافي أرصدة العملاء وأوراق القبض
٢,٠٢٩,١٣٥,٨٨٠	٢,٢٣٩,٤٥٦,٦٨٥	أرصدة عملاء أخرى - فنادق
٥,٤٤١,٨٧١	٣,٤١٧,٩٠٧	
٢,٠٣٤,٥٧٧,٧٥١	٢,٢٤٢,٨٧٤,٥٩٢	

تتمثل أعمار أرصدة العملاء وأوراق القبض للوحدات المسلمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦ كما يلي:

الإجمالي	أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها	أقل من ٣٠ يوم	بين ٣٠ و ٦٠ يوم	بين ٦٠ و ٩٠ يوم	أكثر من ٩٠ يوم
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠١٧	٢,٢٤٢,٨٧٤,٥٩٢	٢,١١٨,٢٠٦,٤٥٢	١٦,٣٦٤,٦٣٧	١١,٢١٥,٧٥٠	١,١٣٦,٢٧٥
٢٠١٦	٢,٠٣٤,٥٧٧,٧٥١	١,٩٥١,٤٣١,٤٥٦	١٠,٤٢٢,٠٤٩	٩,٠٦٠,٦٤٥	٤٨٠,١٧٨

- لا يوجد اضمحلال في أرصدة العملاء وأوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦.

- بالإشارة إلى إيضاح رقم (١٣٥) مخاطر الائتمان للعملاء والتي توضح كيفية إدارة وقياس الشركة لجودة الموقف الائتماني لأرصدة العملاء التي حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٠ - أطراف ذات علاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

لغرض إعداد القوائم المالية، يعد الطرف ذو علاقة للشركة إذا كان للشركة القدرة علي السيطرة أو لها نفوذ مؤثر بصورة مباشرة أو غير مباشرة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية أو العكس أو إذا كانت الشركة وهذا الطرف تحت سيطرة مشتركة من أفراد أو شركات أخرى.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تضمنتها القوائم المالية هي:

الشركة	العلاقة	مدفوعات بالإنابة	مصرفات حاسبات وتكنولوجيا	اتعاب ادارة المشروعات	إيرادات	وحدات مبيعة*
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	١٤٦,٩٤١,١٢١	-	-
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	الشركة الأم	١٢,٧٨٠,٠١٣	١٥,٦٨١,١٦٤	-	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة	-	-	-	-	٢,٣٢٤,٢١٣	٤,١٠١,٨٨٨
الشركة	العلاقة	مدفوعات بالإنابة	مصرفات حاسبات وتكنولوجيا	اتعاب ادارة المشروعات	إيرادات	وحدات مبيعة*
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	١٠٢,٦٧٥,٤٧١	-	-
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	الشركة الأم	٥٤,٠٨٣,٦٥٥	٩,٥٧٨,٦٠٥	-	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة	-	-	-	-	٢٧,٣٩٦,٦٠٧	-

* تتمثل في عقود بيع الوحدات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام.

۳۱ دسمبر ۲۰۱۷

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١١ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٨٣٤,٦٠٤	٥,٨٥٥,٧٠٧	مصروفات مدفوعة مقدماً
٩٠١,٨١٤,٣١٧	١,٥٦٤,٤٨٣,٥٣٧	موردين ومقاولين دفعات مقدمة
٢,٩٣٩,٤٩٦	٥,٤٧٧,٤٧٢	سلف عاملين
٨٦,٨٣٢,٦٢١	٨٥,١٠١,٤٥٤	فوائد مستحقة
٩٦,٩٠٩,٨٠٢	١٨٨,٢٢٧,٨٩٢	حسابات جارية - صيانة *
٨٧٦,٤٦٥,٣٥٤	١,٥٥٥,٠٢٠,١٩٧	ودائع - صيانة *
٨٨,٩٥١,٨٧٢	١١٦,٦٦٩,٣٦٤	المستحق من عملاء - صيانة واستهلاك مياة
٥٧,٥٢٧,٦٧٤	٨٣,٤٨٩,٣٨٢	أرصدة مدينة أخرى
٢,١١٨,٢٧٥,٧٤٠	٣,٦٠٤,٣٢٥,٠٠٥	

* تتضمن مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى ودائع صيانة محصلة من العملاء ، و التي تم استثمارها في حسابات جارية ذات فائدة و ودائع لأجل بغرض تمويل ادارة المصاريف الخدمية ذات العلاقة بالوحدات المسلمة و لا تستطيع الشركة استخدامها في غير هذا الغرض.

- الحسابات الجارية - صيانة بمتوسط معدل فائدة ١١,٦٦ % (٢٠١٦: ٩,٨ %) وبلغ رصيدها ١٨٨,٢٢٧,٨٩٢ جنيه مصري (٢٠١٦: ٩٦,٩٠٩,٨٠٢ جنيه مصري)

- حسابات الودائع - صيانة بمتوسط معدل فائدة ١٥,٩٦ % (٢٠١٦: ١١,٤٩ %) وبلغ رصيدها ١,٥٥٥,٠٢٠,١٩٧ جنيه مصري (٢٠١٦: ٨٧٦,٤٦٥,٣٥٤ جنيه مصري).

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٥٥٨,٤٤٦,٠٢٠	٢,٧٤٩,٦٣٨,٩٤٤	أرصدة تستحق خلال ١٢ شهر
٥٥٩,٨٢٩,٧٢٠	٨٥٤,٦٨٦,٠٦١	أرصدة تستحق خلال اكثر من ١٢ شهر
٢,١١٨,٢٧٥,٧٤٠	٣,٦٠٤,٣٢٥,٠٠٥	

١٢ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦,٣٤٠,٥٣٤	٤٢١,٦٣٩	أ - جنيه مصري
٣١٣,٩٨٩,٧٢٩	٦٩١,٢٣٠,٠٩٣	نقدية بالصندوق
٢,٧٢٣,٨٩٤,٨٨١	٤,٠٦٩,٦٦٩,٩٧٢	حسابات جارية
٣,٠٥٤,٢٢٥,١٤٤	٤,٧٦١,٣٢١,٧٠٤	ودائع (تستحق خلال ثلاثة أشهر)
٢٢,٨٥٣,٢٥١	٢٢٨,٨٤٥,٧٥٨	ب - عملة أجنبية
٢٢,٨٥٣,٢٥١	٢٢٨,٨٤٥,٧٥٨	حسابات جارية
٣,٠٧٧,٠٧٨,٣٩٥	٤,٩٩٠,١٦٧,٤٦٢	

١٢ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك (تابع)

تم تقييم أرصدة البنوك والنقدية بالعملة الآتية:

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	درهم اماراتي
١,٥٦٣,١٤٨	٦٩,٥٥٦,٤٧٢	دولار أمريكي
١٦,٢٠٤,٣٣٨	١٤٧,٤٢٧,١١٤	يورو
٥,٠٠٤,٦٧٤	١٠,٤٨٥,٣٦٠	جنية مصري
٣,٠٥٤,٢٢٥,١٤٤	٤,٧٦١,٣٢١,٧٠٤	ريال سعودي
٨١,٠٩١	١,٣٧٦,٨١٢	
٣,٠٧٧,٠٧٨,٣٩٥	٤,٩٩٠,١٦٧,٤٦٢	

- يتم احتساب الفائدة علي النقدية بالبنوك بناء علي أسعار الفائدة السائدة علي الإيداع.

- بلغ متوسط معدل فائدة الحسابات الجارية ١١,٦٦% (٢٠١٦: ١٠,٣%) وبلغ متوسط معدل فائدة الودائع ١٦,٢٧% للودائع بالجنية مصري (٢٠١٦: ١٤,٦٢%) للودائع بالجنية مصري.

- لأغراض قائمة التدفقات النقدية تتمثل قيمة النقدية وما في حكمها فيما يلي :

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق ولدي البنوك
٣,٠٧٧,٠٧٨,٣٩٥	٤,٩٩٠,١٦٧,٤٦٢	نقدية وودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان و اعتماد
-	(١٣٦,٠٢٧,٨٦٦)	ودائع (أكثر من ٣ شهور)
-	(١,٦٦٢,٩٧٠,٠٠٠)	نقدية وما في حكمها
٣,٠٧٧,٠٧٨,٣٩٥	٣,١٩١,١٦٩,٥٩٦	

رصيد النقدية لدي البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ يتضمن مبلغ ١٣٦,٠٢٧,٨٦٦ جنيه مصري يتمثل في قيمة وديعتان يتم تجديدها بالاضافة الي حساب لدي البنك كغطاء خطاب ضمان وعدد ٢ اعتماد مستندي مصدر من الشركة (إيضاح ٣٣).

١٣ - تسهيلات ائتمانية

تتمثل الحركة في التسهيلات الائتمانية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وعام ٢٠١٦ كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٢٩١,٢١٦,٣٦٥	٦١,٠٦٢,٤١٩	المستخدم خلال العام
١٨,٥٧٨,٦٩١	٢٨,٥٨١,٠٨١	المسدد خلال العام
(٢٤٨,٧٣٢,٦٣٧)	(٦٣,١٤١,٠١٥)	رصيد اخر العام
٦١,٠٦٢,٤١٩	٢٦,٥٠٢,٤٨٥	

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية تستحق خلال ١٢ شهر
٢٧,١١٤,٣٩٠	١٥,٦٨٢,٤٢١	تسهيلات ائتمانية أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٣٣,٩٤٨,٠٢٩	١٠,٨٢٠,٠٦٤	
٦١,٠٦٢,٤١٩	٢٦,٥٠٢,٤٨٥	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٣ - تسهيلات ائتمانية (تابع)

معدل سعر الفائدة	آخر تاريخ استحقاق (تجديد)	٢٠١٧	٢٠١٦
جنيه مصري	جنيه مصري		
الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية			
التسهيل الائتماني (١) * ١,٥% + معدل العائد المعلن من البنك المركزي	ديسمبر ٢٠١٨	١,٥٤٩,٩٠٥	٤,٣٤٨,٤١٠
التسهيل الائتماني (٣) *** ٠,٥% + معدل الاقراض المعلن من البنك المركزي	أكتوبر ٢٠١٨	١٤,١٣٢,٥١٦	٢٢,٧٦٥,٩٨٠
إجمالي الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية		١٥,٦٨٢,٤٢١	٢٧,١١٤,٣٩٠

الجزء طويل الأجل من التسهيلات الائتمانية			
التسهيل الائتماني (١) * ١,٥% + معدل العائد المعلن من البنك المركزي	أكتوبر ٢٠٢٠	٥٦٤,٤٧٤	٣,٦٩٢,٤٣٩
التسهيل الائتماني (٢) ** ١% + متوسط سعر الخصم المعلن من البنك المركزي	نوفمبر ٢٠٢١	١٠,٢٥٥,٥٩٠	٣٠,٢٥٥,٥٩٠
إجمالي الجزء طويل الأجل من التسهيلات الائتمانية		٢٦,٥٠٢,٤٨٥	٣٣,٩٤٨,٠٢٩
		٦١,٠٦٢,٤١٩	

* حصلت الشركة على تسهيل ائتماني (١) مقابل خصم شيكات الخاصة بعملاء الوحدات الذين قاموا بسداد ٣٠% من قيمة وحداتهم.

** حصلت الشركة على تسهيل ائتماني (٢) بضمان شيكات آجلة الدفع لعملاء الوحدات المسلمة بحد أقصى ٩٠% من قيمة الشيكات المودعة بالبنك .

*** حصلت الشركة على تسهيل ائتماني (٣) مقابل خصم شيكات آجلة الدفع لعملاء الوحدات المسلمة.

١٤ - التزامات نهاية الخدمة

تتمثل حركة التزامات نهاية الخدمة للعاملين خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦ كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠,١١٥,٢٠٩	١٢,٢٩١,٥٩٦	رصيد أول العام
١٢,٣٦٦,٢٢٦	٩,٣٣١,٩٥١	المكون خلال العام
(١,٤٣٢,٧٤٣)	(١,٥٠٨,٣٣٨)	المستخدم خلال العام
(٣,٢٢٩,٢٧٩)	-	انتفي الغرض منه خلال العام
٢٧,٨١٩,٤١٣	٢٠,١١٥,٢٠٩	رصيد آخر العام

١٥ - مخصصات

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧	المكون خلال العام	مخصص انتفي الغرض منه خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٦,٣٢٨,٣٦٦	٧,٦٨٥,١٧٩	(١,٩٨٨,٤٨١)	-	١٢,٠٢٥,٠٦٤
٤٧,٢٣٠,٣٣٧	٣٧,٧٨٩,٢٦٢	-	(٣,١٩٩,٣٨٨)	٨١,٨٢٠,٢١١
٥٣,٥٥٨,٧٠٣	٤٥,٤٧٤,٤٤١	(١,٩٨٨,٤٨١)	(٣,١٩٩,٣٨٨)	٩٣,٨٤٥,٢٧٥

مخصص مطالبات - قضايا
مخصص مطالبات أخرى

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٥ - مخصصات (تابع)

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦	المكون خلال العام	مخصص انتفي الغرض منه خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٩٤٧,٣٦٥	٤,٠٠٧,٥٠١	(٦٢٦,٥٠٠)	-	٦,٣٢٨,٣٦٦
٤٧,٥٧٤,٣٢٥	-	-	(٣٤٣,٩٨٨)	٤٧,٢٣٠,٣٣٧
٥٠,٥٢١,٦٩٠	٤,٠٠٧,٥٠١	(٦٢٦,٥٠٠)	(٣٤٣,٩٨٨)	٥٣,٥٥٨,٧٠٣

لا توجد التزامات محتملة جوهرية غير المذكورة في إيضاح المخصصات وما تم الإفصاح عنه في إيضاح (٣٠) والخاص بالموقف الضريبي و إيضاح (٣٣) التزامات محتملة.

١٦ - موردون ، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٧ جنيه مصري	
١,٩٠٤,١٧٦,٩٦٨	٢,٤٣٦,٧٤٧,١٢٩	تكاليف المشروعات المستحقة
٣٤٤,٤٣٦,٥٥٦	٥٠١,٧٤٧,١٢٣	موردون، مقاولون و استشاريون
١٦,٦٦٥,٩٢٧	١٥,٧٢٤,٢٩٦	مستحق الى مصلحة الضرائب - بخلاف ضريبة الدخل (إيضاح ١٧)
١٢٩,٢٥٨,٤٠٩	١٤٥,٣٥٧,٧٦٨	مصروفات مستحقة
٢٧,٣٥٥,٣٦٤	٢٨,٧٨٢,٥٥٨	إيرادات مؤجلة*
٣,٠٢٣,٥٨٣	٣,٦٠٤,٥٦٦	هيئة التأمينات الاجتماعية
٦,٦٢٨,٦٠٦	١٣,٩٣٩,٥٨٣	أرصدة دائنة أخرى
٣١,٦١٥,٣٨٦	١٤١,٤٦٦,٧٥٦	المستحق الى عملاء - صيانة
٩٦٧,٠٤٢,٢٦٢	١,٦٣٢,١٩١,٣٩٢	دائنو ودائع صيانة**
٣,٤٣٠,٢٠٣,٠٦١	٤,٩١٩,٥٦١,١٧١	

*تتمثل الإيرادات المؤجلة في ارصدة للعملاء الذين تم إلغاء عقودهم وتم خصم نسبة الشركة من ثمن البيع، يحق للعملاء استخدام هذه المبالغ لشراء وحدات أخرى من الشركة خلال عام واحد من تاريخ الإلغاء، يتم الاعتراف بالإيراد بعد مرور عام من تاريخ الإلغاء إذا لم يتم العمل بحجز وحدة أخرى.

**يتمثل دائنو ودائع صيانة في رصيد الأقساط المحصلة التي تستخدم في إدارة المرافق. يتم ربط هذه المبالغ في ودائع أو إيداعها في حسابات جارية بفوائد لهذا الغرض - إيضاح (١١).

لا توجد فوائد على أرصدة موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى، و للمزيد من التوضيح عن كيفية إدارة مخاطر السيولة - إيضاح (٣٥ج).

١٧ - مستحق الى مصلحة الضرائب

٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٧ جنيه مصري	
١,٠٦٤,٤٠٤	٤٥٣,٤٣٠	مصلحة الضرائب - ضرائب دمغة
٥,٤٩٣,١٨٤	٨,٨٩٠,٥٤٦	مصلحة الضرائب - ضرائب الخصم والإضافة
٨,٠٣٢,٢٧٨	١,٧٦٥,٧١٨	مصلحة الضرائب - ضرائب مرتبات
١,٣٦٩,١٠٥	٢,١٠٧,٤٩٦	مصلحة الضرائب - ضرائب القيمة المضافة
٧٠٦,٩٥٦	١,٩٤٦,٠٩١	مصلحة الضرائب - أخرى
-	٥٦١,٠١٥	مصلحة الضرائب -اتاولات
١٦,٦٦٥,٩٢٧	١٥,٧٢٤,٢٩٦	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٨ - عملاء دفعات مقدمة

تتمثل حركة عملاء دفعات مقدمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦ كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٣٣٠,١٧٥,١٦١	٩,٣٨٢,٥٤٦,٢٤٧	رصيد أول العام
٦,١٢٧,٠٧٢,٧٣٨	٧,٦٨٣,٣٢٠,٧٤٨	يضاف: المبالغ المحصلة خلال العام
(٤,٠٧٤,٧٠١,٦٥٢)	(٤,٤٧٥,٩٤١,٢١٩)	يخصم: وحدات مسلمة خلال العام
٩,٣٨٢,٥٤٦,٢٤٧	١٢,٥٨٩,٩٢٥,٧٧٦	رصيد آخر العام

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٠٢٨,١١٠,٤٧٥	٢,٧٩٥,٣٩٢,٨٣٢	مشروع أب تاون كايرو
٢,٨٥٥,٨٤٠,٥٢٥	٤,٢١٥,٧٤٢,٣٧٩	مشروع مراسي
٤,٤٩٨,٥٩٥,٢٤٧	٥,٥٧٨,٧٩٠,٥٦٥	مشروع ميفيدا
٩,٣٨٢,٥٤٦,٢٤٧	١٢,٥٨٩,٩٢٥,٧٧٦	

١٩ - تأمينات ضمان أعمال

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٤,٧٤١,٥٢٧	٨٠,٣٩٩,٥٤٩	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال ١٢ شهر
١٢٩,٢٨٠,٤٢٧	١٨٤,٤٧١,٥٣٥	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٢١٤,٠٢١,٩٥٤	٢٦٤,٨٧١,٠٨٤	

٢٠ - دائنو شراء أراضي

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣,٠٠٠,٠٠٠	-	إجمالي دائنو شراء أراضي
٥٤٢,٣٤٨,٥٩٤	-	مشروع كايرو جيت
٥٥٥,٣٤٨,٥٩٤	-	هيئة المجتمعات العمرانية - مشروع ميفيدا
(٢٣,٩٨٦,١٢٤)	-	خصم التزامات دائنو شراء أراضي (فوائد لم تستحق)
٥٣١,٣٦٢,٤٧٠	-	القيمة الحالية لدائنو شراء أراضي

قامت الشركة بتسوية رصيد دائنو شراء أراضي خلال العام.

قامت الشركة باحتساب القيمة الحالية للالتزام المالي بحساب القيمة الحالية لكل المدفوعات النقدية المستقبلية باستخدام سعر خصم (٢٠١٦: ١٠%) ونتج عنه خصم بمبلغ (٢٠١٦: ٢٣,٩٨٦,١٢٤ جنيه مصري). يتم إدراج استهلاك الخصم في قيمة عقارات لغرض التطوير.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢١- رأس المال

٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٧ جنيه مصري	
١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المرخص (قيمة السهم ١ جنيه مصري)
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	عدد الأسهم

بموجب قرار اجتماع الجمعية العامة الغير عادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٥ تم تعديل القيمة الاسمية للسهم من ١٠ جنيه مصري (عشرة جنيهات مصرية) لتصبح (واحد جنيه مصرياً) تمهيداً للطرح بالبورصة المصرية ليصبح عدد الأسهم ٤٠١٩٣٣٨٠٠٠ سهم بدلاً من ٤٠١٩٣٣٨٠٠ سهم وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٥ مايو ٢٠١٥.

طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ١١ مايو ٢٠١٥ فقد تمت الموافقة علي زيادة رأس المال المصدر بقيمة ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة مليون جنيه مصري لا غير) بسعر اصدار ٣,٨٠ جنيه مصري للسهم ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل بعد الزيادة يبلغ ٤,٦١٩,٣٣٨,٠٠٠ جنيه مصري (اربعة مليارات وستمائة وتسعة عشر مليون و ثلاثمائة وثمانية وثلاثين الف جنيه مصري لا غير) موزعاً علي عدد ٤٦١٩٣٣٨٠٠٠ سهم ، كما بلغت علاوة الإصدار مبلغ ١,٦٠٢,٧٩٠,٠٠٨ جنيه مصري بعد خصم مصاريف الإصدار بمبلغ ٧٧,٢٠٩,٩٩٢ جنيه مصري وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠١٥.

بتاريخ ٤ أغسطس ٢٠١٥ قامت الشركة بشراء ٩٠ مليون سهم (أسهم الخزينة) بسعر ٣,٨٠ جنيه مصري للسهم بقيمة إجمالية ٣٤٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري للحفاظ على سعر السهم في السوق، بالإضافة إلى تكلفة المعاملة ٥٠٣,٨٤٠ جنيه مصري وذلك طبقاً لآلية استقرار سعر السهم في السوق عقب الطرح.

بتاريخ ١٨ أغسطس ٢٠١٦ تم عقد جمعية عامة غير عادية لتخفيض رأس مال الشركة بقيمة أسهم الخزينة البالغة ٩٠ مليون سهم ليصبح ٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠ سهم وتم تخفيض علاوة الاصدار بمبلغ ٢٥٢,٥٠٣,٨٤٠ جنيه مصري، تم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠١٦.

٢٢ - احتياطي قانوني

وفقاً لأحكام قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل ٥% من صافي ربح العام السابق الى الاحتياطي القانوني . ويجوز للشركة أن تقرر إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يبلغ الاحتياطي القانوني ٥٠% من رأس المال المصدر .

٢٣ - الإيرادات

٢٠١٦ جنيه مصري	٢٠١٧ جنيه مصري	
١,٨٢٦,٥٢١,٨٨٨	١,٧٢١,٦٥٦,٢٠٣	إيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير
٨٧٦,٥٨٦,٥٤٠	٧٧٩,٦٢٦,٥٤٣	مشروع مراسي
١,٣٠٥,٨١٦,٦٥٠	٢,٠٠٩,٧٢٤,٧٣٣	مشروع أب تاون كايرو
٤,٠٠٨,٩٢٥,٠٧٨	٤,٥١١,٠٠٧,٤٧٩	مشروع ميفيدا

تتمثل الإيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير قيمة مبيعات الوحدات التي تم تسليمها خلال السنة مخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعال، وتقدم الشركة عدة نماذج للدفع من "تقسيت حتي التسليم" الي " أقساط ممتدة على مدى ٧ سنوات"، و يختلف سعر الوحدة طبقاً إلى جدول التقسيط المحدد من قبل العميل.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٤ - تكلفة الإيرادات

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة الإيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير
٩٦٢,٥٦٧,٤٥٨	٩٩٦,٤٠٢,٣٤٠	مشروع مراسي
٦١٤,٩٦٨,٩٦١	٤٧٤,٨٣٦,٨٣٦	مشروع أب تاون كايرو*
٨٢٩,١٣٥,٦٥٢	١,٣٢٦,٢٦٦,٧٩٠	مشروع ميفيدا
<u>٢,٤٠٦,٦٧٢,٠٧١</u>	<u>٢,٧٩٧,٥٠٥,٩٦٦</u>	

*يتضمن تكاليف مشروع أب تاون كايرو قيمة رد انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير بمبلغ ٧٦٨,٠٦٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٤,٧٧٣,٣٥٥ جنيه مصري) (إيضاح ٧).

٢٥ - مصروفات بيعه وتسويقية

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	دعاية
٥٠,٠٦١,٩٤٨	٤٦,٤٣١,٤١٤	مصروفات إهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٤)
٤,٨٦٩,٥٩٨	٣,٧٤٨,٢٤٣	منتجات تسويقية وخامات
٩,٨٥٢,٣٥٥	١٧,٣٧٥,٠٠٨	حفلات ومعارض
١٣,٧٥٤,٠٥٤	٢٠,٣٧٩,٧٩٠	عمولة مبيعات
٩٨,٨٨٨,٦٣٣	١٢٤,١٩١,٦٠٢	مصروفات تسويقه أخرى
١٢,٥٩١,٧١٥	١٩,١٠٨,٥٤٩	
<u>١٩٠,٠١٨,٣٠٣</u>	<u>٢٣١,٢٣٤,٦٠٦</u>	

٢٦ - مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات إهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٤)
٤٦,٣٣٨,٦٢٧	٤٥,٠٥٢,٥٥٣	مصروفات إهلاك استثمار عقاري (إيضاح ٦)
٣,٧٦٨,٦١٤	٤,٤٢٣,٥٦٤	مزاي ومرتببات
٦٥,٠٢٥,٨٩٠	٨٩,٦٣٤,٠٣٤	أتعاب مهنية واستشارات
٧,٨١٢,٥٣٨	١٩,٢٣١,٩٥٠	مصروفات حاسبات وتكنولوجيا
١١,١٧٧,٢٣٩	٢٠,٤٠٦,٣٢٢	مصروفات سفر وترفيه
٧,٩٦٦,٤٣٢	١١,٨٣٥,٩٦٥	اتصالات
٢,٢٤٥,١٣٨	٣,٤٤٤,٨٨٥	مصروفات إدارة الخدمات
٣٩,٨٦٠,٣٩٠	٥٢,٣٥٨,٠٧٧	مصروفات بنكية أخرى
٢,٥١٧,٠٨٢	٣,٩٧٧,٨٧٧	مصروفات أخرى
٢٤,١٥٣,٤٥٩	١٨,٧٨٢,٦٥٠	
<u>٢١٠,٨٦٥,٤٠٩</u>	<u>٢٦٩,١٤٧,٨٧٧</u>	

٢٧ - إيرادات تمويلية

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد من الودائع والحسابات الجارية
٢٦٣,٦٠٩,٥١٦	٥٦٣,٥٥٩,٣٣٣	فوائد من استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٣١٧,٦٠٨,٨٠٩	٧٩٢,٩٤٧,٢١٩	صافي أرباح فروق عملة أجنبية
-	٢٠,١٤٧,٣٢٢	
<u>٥٨١,٢١٨,٣٢٥</u>	<u>١,٣٧٦,٦٥٣,٨٧٤</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٨ - مصروفات تمويلية

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,١٢٠,٧٤٣	١,٣٧٢,٢٨٨	فوائد بنكية علي التسهيلات الائتمانية
٣٧,٨٩٧	٢٠,٢٦٧	مصروفات بنكية أخرى
٨٣,٦٤٣,٢٧٢	-	صافي خسائر فروق عملة أجنبية
٨٩,٨٠١,٩١٢	١,٣٩٢,٥٥٥	

٢٩ - إيرادات أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧,٥٧١,٠٧٣	٣١,٠٣٢,١٣٨	إيرادات خدمات للعملاء
٨٣,٤٨٣,٥٠٩	١٥١,١٨٣,٢٨٤	إيرادات من غرامات و مصروفات إدارية
(٧٩٨,٤٧٤)	١,٩٢٢,٤٠١	أرباح تشغيل فنادق*
٨,٤٧٠,٦٠٥	١٦,٠٠٥,٩٧٤	إيرادات إيجار تشغيلي
٥٠٣,٧٧٠	٩٠٩,٤٨١	أرباح بيع أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٦,٠٣٧,٨٨٥	١٥,٩٤٣,٨١٩	إيرادات تشغيل أخرى
١١٥,٢٦٨,٣٦٨	٢١٦,٩٩٧,٠٩٧	

*تتمثل نتائج تشغيل فنادق في صافي أرباح أو خسائر فندق العلمين ونادي الجولف ونادي الشاطئ بمراسي ونادي الجولف بأب تاون كايرو و نادي الاجتماعي بمفيدا.

٣٠ - ضرائب الدخل

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١٧٥,١٢١,١١٤)	(٣٤٨,٦٤٥,٠٨٦)	الضريبة الجارية
-	(١٦٧,٧٢٩,٤٨٤)	مصروفات ضريبة عن الفحص الضريبي للسنوات السابقة
٥٤,٠٢٠,٨٢٥	٥٤,٧٥٣,٤٠٨	الضريبة المؤجلة
(١٢١,١٠٠,٢٨٩)	(٤٦١,٦٢١,١٦٢)	

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الأرباح أو الخسائر	قائمة المركز المالي	
٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
(١,٣٢١,٤١٤)	(١,١٣٤,٧٠٠)	(٨,٥٤٣,٩١١)
٥٥,٣٤٢,٢٣٩	٥٥,٨٨٨,١٠٨	١٥١,٨٨٩,٥٨٨
٥٤,٠٢٠,٨٢٥	٥٤,٧٥٣,٤٠٨	١٤٣,٣٤٥,٦٧٧
		١٩٨,٠٩٩,٠٨٥

إهلاك الأصول الثابتة

مخصصات ومصروفات مستحقة

ضريبة الدخل المؤجلة أصل

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الموقف الضريبي

أ - ضرائب شركات الأموال

- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.
- تم فحص دفاتر الشركة منذ بدء النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وتم السداد. قامت الشركة بالاعتراض على الضريبة الإضافية على الجزء المعفي طبقاً لقانون رقم ٤٤ لسنة ٢٠١٤ و تم تحويل الخلاف للجنة طعن.
- جاري فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٦ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٧ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.
- تتمتع الشركة بإعفاء ضريبي عن المشروعات المقامة في المناطق العمرانية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

ب - ضرائب كسب العمل

- تم فحص دفاتر الشركة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وتم السداد.
- جاري فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٦ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٦ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

ج - ضرائب المبيعات

- تم فحص دفاتر الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وقامت الشركة بالاعتراض على نتيجة الفحص و تم تحويل الخلاف للجنة ولم يصدر قرار حتي تاريخه.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٦ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة منذ بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وتم السداد.
- جاري فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٦ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٧ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

٣١ - نصيب السهم في الأرباح

تم احتساب نصيب السهم في الأرباح عن طريق قسمة صافي الربح القابل للتوزيع على ملاك الأسهم العادية على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام. ليس لدى الشركة أسهم مخفضة.

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي ارباح العام
١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦	٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤	نصيب العاملين (افتراضي)
(٩٧,٢٦٢,٩٩٨)	(١٢٤,٩٦٤,٩٩٢)	صافي الأرباح القابلة للتوزيع على ملاك الأسهم العادية
١,٥٨٦,٣٠٩,٧٨٨	٢,١٧٥,٣٠٥,٣٣٢	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام للأرباح الأساسية والمخفضة
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	نصيب السهم في أرباح العام - الأساسي والمخفض
٠,٣٥	٠,٤٨	

٣٢ - الارتباطات

بلغت تعاقدات الشركة الخاصة بالأصول تحت التنفيذ وعقارات لغرض التطوير القائمة في تاريخ الميزانية غير مدرجة في القوائم المالية مبلغ ٧,٤٥٧,٥١٩,٠٧٥ جنيه مصري (٢٠١٦: ٧,٤١٩,٦٥٤,٦٤٠ جنيه مصري).

ارتباطات ناتجة من التأجير التشغيلي - كمؤجر

قامت الشركة بتأجير الاستثمارات العقارية الخاصة بها، ويتمثل الحد الأدنى لقيمة الإيجارات المستقبلية المستحقة طبقاً لعقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء ولم يتم الاعتراف بها كأرصدة مدينة في تاريخ القوائم المالية كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	خلال عام
٩,٩٥١,٣٣٤	١٧,٣١٥,٧٣١	أكثر من عام و لا تتعدى خمسة أعوام
٢٦,٤٥٣,٦٣٦	٧٠,٣٧٩,٦٣٦	أكثر من خمس أعوام
٩,٢٤٠,٠٢٦	٩٢,٧١٧,٧٨٠	
٤٥,٦٤٤,٩٩٦	١٨٠,٤١٣,١٤٧	

٣٣- التزامات محتملة

شركة إعمار مصر للتنمية (الشركة) تلقت طلب تحكيم مقدم من شركة النصر للإسكان والتعمير بشأن عقد بيع أرض هضبة زهراء المقطم و تري الشركة أن طلب التحكيم لا اساس له من الصحة ولا يستند الي اسباب صحيحة في الواقع او القانون . كما تؤكد الشركة علي قوة موقفها القانوني و ان قرار التحكيم سيكون لصالح الشركة كما تؤكد أيضاً علي ان اجراءات التحكيم لن يكون لها أثر مالي علي الشركة.

قامت الشركة بإصدار خطاب ضمان نهائي لصالح "الهيئة المصرية لحماية الشواطئ" خلال العام ساري حتى عام ٢٠٢٢، غطاء خطاب الضمان البالغ ٥٠ مليون جنية مصري مغطى بالكامل (إيضاح ١٢).

اعتماد مستندي صدر خلال العام لصالح "الخرافي ناشيونال لتطوير مشروعات البنية التحتية - إنشاء و خدمات ش.م.م." بمبلغ ٤,٣٦١,٦٨٨ دولار امريكي (ما يعادل ٧٧,٥٥٩,٩٧٢ جنية مصري) الذي يمثل ٩٠% من قيمة العقد مغطى بالكامل (إيضاح ١٢).

اعتماد مستندي صدر خلال العام لصالح "سيمنز تكنولوجيا ش.م.م." بمبلغ ٤٠٨,٤٨٥ يورو (ما يعادل ٨,٤٦٧,٨٩٤ جنية مصري) مغطى بالكامل (إيضاح ١٢).

٣٤ - شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها ١٢,٠٣٧,٦٧٤,٨٣٠ جنية مصري (٢٠١٦: ١٠,٣٤١,٥٣٣,٤٣٣ جنية مصري) المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة وغير مدرجة ضمن بنود الميزانية. هذه الشيكات الآجلة تمثل الأقساط المستقبلية بناء على جدولة السداد لكل عميل وفقاً لسياسات الشركة.

٣٥- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

(أ) خطر الائتمان

(ب) خطر السوق

(ج) خطر السيولة

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال. يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم مسؤولية وضع إطار عام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع ومتابعة سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم عن أنشطتها على أساس دوري منتظم.

الإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة مخاطر موثقة رسمياً في بعض المجالات ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً في مجالات أخرى.

(أ) خطر الائتمان

خطر الائتمان هو خطر حدوث خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من ارصدة العملاء وأوراق القبض ، المدينون المتنوعون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة، وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

٣٥- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تابع

(أ) مخاطر الائتمان - تابع

أرصدة العملاء و اوراق القبض

أبرمت الشركة عقود بيع وحدات سكنية وأخرى تجارية بالتقسيط . تم تحديد تلك الأقساط في عقود البيع. وتتعرض الشركة لخطر الائتمان فيما يتعلق بتلك الأقساط المستحقة. ولكن الملكية القانونية للوحدات السكنية والتجارية لا تنتقل إلى المشتري الا عقب تسديد جميع الأقساط. إضافة إلى ذلك، تتابع الشركة الأقساط المستحقة بشكل مستمر و بالتالي فان تعرض الشركة لخطر الديون المدومة ليس جوهرياً. يتأثر تعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالصفات الفردية لكل عميل على حدة. اما الخصائص السكانية لقاعدة عملاء الشركة، وتشمل مخاطر التعثر عن السداد السائد بالصناعة والدولة التي يعمل بها العملاء، لها تأثير أقل على خطر الائتمان. تحصل الشركة علي إيراداتها من عدد كبير من العملاء.

الأصول المالية الأخرى

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، تتعرض المنشأة لخطر الائتمان نتيجة لتعثر الطرف المقابل عن السداد، والحد أقصى للتعرض لخطر الائتمان يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

أرصدة بنوك

تقوم الشركة بتخفيض مخاطر الائتمان المتعلقة بأرصدة البنوك عن طريق التعامل مع البنوك جيدة السمعة. ويتولى القطاع المالي بالشركة بدعم من الشركة الأم إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. وتحد الشركة من تعرضها لخطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة الشركة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة. ولا تتوقع الإدارة وفقاً للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة عن المصارف والبنوك التي تتعامل معهم، أن يتعثر أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

المستحق من أطراف ذات العلاقة

ترتبط أرصدة المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنشأ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية للنشاط ، و يكون تعرض تلك الارصدة لخطر الائتمان منخفض و يكون الحد الاقصى المعرض للخطر هو القيمة الدفترية لهذه الأرصدة.

(ب) خطر السوق

خطر السوق هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل خطر سعر صرف العملات الأجنبية وخطر سعر الفائدة ، وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على ارباح الشركة. وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بخطر السوق القروض و التسهيلات ذات الفائدة والودائع. ويتمثل الهدف من إدارة خطر السوق في إدارة الخطر والسيطرة عليه ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية. لا تحفظ و لا تصدر الشركة أدوات مالية مشتقة.

التعرض لخطر معدل الفائدة

خطر معدل الفائدة هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في معدلات الفائدة بالسوق بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بمعدل فائدة متغير وودائع ذات فائدة.

٣٥- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تابع

ب) مخاطر السوق - تابع

ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المتغير من فترة إلى أخرى لا تتعدى عام واحد.

ويعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في معدلات الفائدة في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة على أرباح الشركة قبل الضريبة (عن طريق التأثير على القروض ذات سعر الفائدة المتغير). ولا يوجد تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى أثر الأرباح على النحو الموضح أدناه:

٢٠١٦		٢٠١٧	
التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة
١٠%+	٤٠,٦٩٦,٧٠٠ جنية مصري	١٠%+	٢٧,٢٣٨,٩٤٩ جنية مصري
١٠%-	(٤٠,٦٩٦,٧٠٠)	١٠%-	(٢٧,٢٣٨,٩٤٩)
١٠%+	(٢٨,٠١٨)	١٠%+	(٨٢,٦٥٨)
١٠%-	٢٨,٠١٨	١٠%-	٨٢,٦٥٨

تم الإفصاح عن معدل الفائدة على القرض المستحق إلى أطراف ذات علاقة في الإيضاح (١٠ ب) المتمم للقوائم المالية. تم الإفصاح عن معدلات الفائدة على القروض من المؤسسات المالية في الإيضاح (١٣).

التعرض لخطر سعر صرف العملات الأجنبية

يعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في أسعار صرف الدولار الأمريكي، واليورو، والدرهم الإماراتي، والريال السعودي في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. ويعد تعرض الشركة لخطر التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية.

٢٠١٦		٢٠١٧	
التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة
١٠%+	٥,٠٠١,٧٧٣ جنية مصري	١٠%+	١٠,٠٠٥,٧٩١ جنية مصري
١٠%-	(٥,٠٠١,٧٧٣)	١٠%-	(١٠,٠٠٥,٧٩١)
١٠%+	(٣,٢١٣,٠٢١)	١٠%+	(٧,٦٩٦,٢٦٣)
١٠%-	٣,٢١٣,٠٢١	١٠%-	٧,٦٩٦,٢٦٣
١٠%+	١,٠٠٢,٥٧٢	١٠%+	٤١٧,٣٧٠
١٠%-	(١,٠٠٢,٥٧٢)	١٠%-	(٤١٧,٣٧٠)
١٠%+	١٣٧,٦٨١	١٠%+	٨,١٠٩
١٠%-	(١٣٧,٦٨١)	١٠%-	(٨,١٠٩)

ج) مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة المحلية بدعم من الشركة الأم للتدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات أو القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٣٥- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تابع

(ب) مخاطر السيولة - تابع

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

وילخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادا إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة.

الالتزامات المالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٥٩٣,٦٤٧	١٥,١٠٥,٩٤٤	١٧,٠١٥,٢٣٤	-	٣٧,٧١٤,٨٢٥	تسهيلات ائتمانية
-	٨٠,٣٩٩,٥٤٩	١٨٤,٤٧١,٥٣٥	-	٢٦٤,٨٧١,٠٨٤	تأمين ضمان أعمال
٣,٢٥٨,٥٨٧,٢٢١	-	-	-	٣,٢٥٨,٥٨٧,٢٢١	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٣٧,٨١٢,٨٨١	-	-	-	٢٣٧,٨١٢,٨٨١	ضريبة الدخل المستحقة
١٠,٩٤٨,٩٣٥	-	-	-	١٠,٩٤٨,٩٣٥	قرض من أطراف ذات علاقة
١٠٦,٦٦٥,١٢٠	-	-	-	١٠٦,٦٦٥,١٢٠	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٦١٩,٦٠٧,٨٠٤	٩٥,٥٠٥,٤٩٣	٢٠١,٤٨٦,٧٦٩	-	٣,٩١٦,٦٠٠,٠٦٦	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢١,٠٣٧,٢٠٩	١٥,٠٥٧,٦٨٨	٥٠,٥٩٠,٩٥٩	-	٨٦,٦٨٥,٨٥٦	تسهيلات ائتمانية
-	٨٤,٧٤١,٥٢٧	١٢٩,٢٨٠,٤٢٧	-	٢١٤,٠٢١,٩٥٤	تأمين ضمان أعمال
٢,٤٣٥,٨٠٥,٤٣٥	-	-	-	٢,٤٣٥,٨٠٥,٤٣٥	موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٣٦,٦٨٣,١٥١	-	-	-	١٣٦,٦٨٣,١٥١	ضريبة الدخل المستحقة
١١,٢٩٦,١٢٧	-	-	-	١١,٢٩٦,١٢٧	قرض من أطراف ذات علاقة
٧٨,٢٠٣,٩٤٣	-	-	-	٧٨,٢٠٣,٩٤٣	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٣,٦٣٨,٩٤٨	٥٢١,٧٠٩,٦٤٥	-	-	٥٥٥,٣٤٨,٥٩٣	دائنو شراء أراضي
٢,٧١٦,٦٦٤,٨١٣	٦٢١,٥٠٨,٨٦٠	١٧٩,٨٧١,٣٨٦	-	٣,٥١٨,٠٤٥,٠٥٩	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

٣٦- القيم العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية للشركة ارصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، ارصدة العملاء واوراق القبض، وبعض الأرصدة المدينة أخرى، والاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والمستحق من أطراف ذات علاقة. أما الالتزامات المالية الخاصة بالشركة فتشمل التسهيلات الائتمانية و ارصدة الموردين والارصدة الدائنة الاخرى، والمستحق إلى أطراف ذات العلاقة وقرض من أطراف ذات علاقته وتأمين ضمان الأعمال.

ولا تختلف القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية جوهريا عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص على خلاف ذلك.